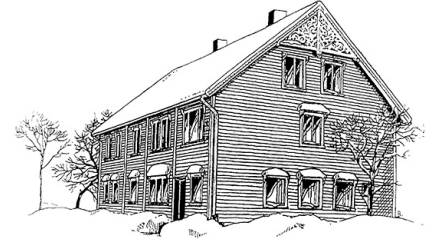


ADVOKATFIRMAET
JON REIDAR AAE



SALGSPROSPEKT

Enebolig med utsikt mot sjøen ved Svellingen, Frøya



Adresse: Strømøyveien 56 7270 Dyrvik	Byggeår: Ca 1952	Prisant: kr 1.200.000,-
P-Rom: 81 kvm	BRA: 82 kvm	Tomt: Ca 1.273 kvm eiertomt

Oppdragsansvarlig:
Tom Roger Blåsberg, 90564269 / 72487994 / 72487990, tom@advokat-aae.no













Boligopplysninger

Eier: Tvangssalg av gnr 41, bnr 44 i Frøya kommune.
Fosen tingrett, sak nr 16-029555TVA-FOSN.
Hjemmelshavere er Stoil Marinov Stoilov og Emanuela Mladenova Stoilova.

Adresse: Strømøyveien 56, 7270 Dyrvik.

Betegnelse: Gnr. 41, bnr. 44 i Frøya kommune.

Areal: Primærareal ca 81 kvm, bruksareal ca 82 kvm, bruttoareal 94 kvm.

P-rom 1.etg er vindfang, gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

S-rom er kott.

Areal er oppgitt av takstmann, se Per Arne Gustads boligsalgsrapport av 04.11.2015.

Arealene er målt i samsvar med "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger. Retningslinjene har NS3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og / eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom BNS 3940:2007 og "takstforeningens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Tomteareal: Ca 1273 kvm eiertomt i følge opplysninger fra Frøya kommune.

Adkomst: Ved adkomst Frøya, ta til høyre i rundkjøringen og følg veien forbi Sistranda. Følg skilting mot Svellingen, fortsett forbi Sletta kirke. Etter grendahuset og broen, er innkjøringen på venstre side. Følg veien til enden.

Beliggenhet: Tilbaketrukket beliggenhet ved Svellingen på Frøya.

Innhold: 1.etg:
Vindfang, gang, kott, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Standard: 1.etg:

Vindfang: Laminat på gulv, malt panel på vegger og malte plater i tak.

Gang: Laminat på gulv, malt panelplater på vegger og malt tak.

Bad: Flis på gulv, flis / strie på vegger og malte plater i tak.

Soverom 1: Laminat på gulv, tapet på vegger og malt tak.

Soverom 2: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malt tak.

Kjøkken: Laminat på gulv, malt panel på vegger og malte plater i tak.

Stue: Laminat på gulv, malt panel på vegger og malte plater i tak.

Tilbehør: Hvitevarer i boligen følger ikke med.

Tomtebeskrivelse: Naturtomt som er dels flat / skrånende.

Parkering: På tomten.

Boligopplysninger

Prisantydning: Kr 1.200.000,-

Betalingsbetingelser: Kjøpesum samt omkostninger innbetales på oppgjørsmøte, se nærmere orientering om dette under oppgjør og overtagelse.

Omkostninger: Beregnede omkostninger ved salg til prisantydning,-:

- Prisantydning	kr 1.200.000,-
- Dokumentavgift; 2,5% av kjøpesum	kr 30.000,-
- Tinglysning skjøte	kr 525,-
- Tinglysning pantobligasjon	kr 525,-
- Attestgebyr	kr 85,-
Totale kjøpsomkostninger	kr 1.231.135,-

Vi gjør oppmerksom på at overnevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Offentlige avgifter: Kommunale avgifter utgjør kr ca 7.880,75 for 2015. Dette er gebyr for vann, tømning septikk og feiing. Avgift til renovasjonsselskapet HAMOS på kr 3.343,75 for 2015.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene kan være avhengig av forbruk.

Ligningsverdi: Det er ikke innhentet ligningsverdi.

Meglervederlag: Meglerforetakets godtgjørelse er hjemlet i forskrift om tvangssalg ved medhjelper, av 12 april nr.895 kapittel 3.

Boligopplysninger

Byggeår:	Ca 1952
Oppvarming:	Varmepumpe, elektrisk og vedfyring. Dersom det er rom som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene
Energimerking:	Det er ikke krav til energimerking ved tvangssalg.
Ferdigattest/ Brukstillatelse:	Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bolig. Dette blir kjøpers ansvar og kostand.
Utleie:	Boligen har ikke utleie, men kan leies ut i sin helhet.
Vei-vann-kloakk:	Privat vei, offentlig vann og privat septikk.
Regulering:	Eiendommen ligger i et LNFR-område. Kopi av bestemmelser til kommuneplanens arealdel ligger vedlagt. Kommuneplanens arealdel med kystsoneplan i Frøya kommune fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.
Eierskifteforsikring:	Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring.
Boligkjøperforsikring:	Det er ikke anledning til å tegne dette da dette er et tvangssalg.
Visning:	Se annonse i avis, www.finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.
Overtagelse:	Etter avtale, ca 2 mnd etter stadfestelse av budet.

Boligopplysninger

- Oppdragsansvarlig:** Tom Roger Blåsberg, rådgiver eiendom
Telefon: 90564269 / 72487994 / 72487990
E-post: tom@advokat-aae.no
- Heftelser:** - Eventuelle pengeheftelser vil bli slettet ved salg.
- Tinglyste
Servitutter/rettigheter:** - Bestemmelse om gjerde, tinglyst med dagboknummer 673 den 06.02.1987.
- Budgiving:** Ved tvangssalg vises det til spesielle regler, nevnt i salgsoppgaven.
- Diverse** Selger opplyser om at spjeld må skiftes og at sikring går ved bruk av flere kilder.
- Vedlegg:**
- Boligsalgsrapport, datert 04.11.2015
 - Planskisse, datert 04.11.2017
 - Matrikkelutskrift
 - Bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Frøya kommune
 - Skjøte
 - Kart
- Meglertakst:** Vi tilbyr meglertakst av deres bolig, som er en profesjonell vurdering av boligens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om boligmarkedet der du bor.
- Selges "as is":** Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når eiendommen er tvangssolgt, les mer om dette under pkt. "orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper".
- Oppdragsnummer:** 16-029555TVA-FOSN
- Salgsoppgave
sist oppdatert:** 19.01.2017

Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper

Generelt

Lov om tvangsfullbyrdelse er av 01.01.1993. Loven innførte noe nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper.

Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon.

At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen.

Markedsføringen, budgivning, kontraktsforhandlingen osv skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun statsautorisert eiendomsmegler, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter overfor namsretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese nedenforstående orientering nøye.

Det vil ikke fremgå av salgsannonsen for eiendommen at denne tvangsselges, men på salgsoppgaven eller -prospektet for eiendommen skal det opplyses at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling.

Opplysningene skal gis i en salgsoppgave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås.

Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser mm

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om et prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert.

Kjøpesummen må betales selvom det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper selv ansvaret for et eventuelt leieforhold.

Budgivning

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledning til å ta forbehold osv. Derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis.

Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum tre uker. Loven gir imidlertid adgang til at ved avtale mellom partene kan bindingstiden settes ned til to uker. Vær oppmerksom på at to uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av namsretten.

Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt akseptert før finansieringen er ordnet.

Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette.

Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere budet. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at

eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be namsretten akseptere budet. Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til namsretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er akseptert av namsretten. F eks kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten

Når namsretten har akseptert et bud, har partene (bl a saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en måneds ankefrist på avgjørelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor namsretten før kjennelsen avsies.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det aksepterte budet som er kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtagelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntreer tre måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Dog anbefales ikke overtagelse før ankefristen er utløpt.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen har blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Begjæring må sendes namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Skjøte/adkomstdokumenter

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil namsretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, samt sørge for tinglysning av pantobligasjoner og skjøte.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelsene det henvises til her finnes i kap 11 og 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.



BOLIGSALGSRAPPORT

**Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling**



Strømøyveien 56
7270 DYRVIK
Gnr. 41 Bnr. 44
Kommune: 1620 FRØYA

Befaringsdato: 04.11.2015
Rapportdato: 05.11.2015

RAPPORTANSVARLIG:

Holmen Takst AS
Per Arne Gustad
Siholmen, 7260 SISTRANDA
Tel: 92211222
E-mail: gustadperame@gmail.com



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk
<http://takstverifisering.nito.no>



Strømøyveien 56
7270 DYRVIK
Gnr.: 41 Bnr.: 44

Rapportansvarlig:
Holmen Takst AS
Per Arne Gustad
Siholmen,
7260 SISTRANDA
Tel: 92211222
E-mail: gustadperarne@gmail.com



NITO Takst

OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

Boligsalgsrapporten og dens avgrensninger

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst, og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene.

Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruksjer. Låneverdien er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innefor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Boligsalgsrapporten.

Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Boligsalgsrapport.

Klageordning

Det er opprettet en felles, offentlig klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klagenemnden er sammensatt av en nøytral oppmann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til denne klagenemnden. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i boligsalgsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

**Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst og NTF**

Side 1 av 10
05.11.2015



Strømøyveien 56
7270 DYRVIK
Gnr.: 41 Bnr.: 44

Rapportansvarlig:
Holmen Takst AS
Per Arne Gustad
Siholmen,
7260 SISTRANDA
Tel: 92211222
E-mail: gustadperarne@gmail.com



- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner.

Tilstandsgrad (TG):	Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå:	Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
Svik:	Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
Stikktagninger:	Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
Normal levetid:	Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
Symptom:	Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
Tilstand:	Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se Tilstandsgrader under punktet om Rapportens struktur.
Visuell:	Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerutstyr:	Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringskjema

Egenerklæringskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Egne premisser

Det er ikke kontrollert om alle tiltak på eiendommen er byggemeldt/godkjent.

Befaring

Rekvirent: EiendomsMegler1 Midt-Norge AS
Takstingeniør: Per Arne Gustad NITO Takst
Rapportansvarlig: Per Arne Gustad
Befaringsdato: 04.11.2015
Tilstede: Emanuela Stoilova



Strømøyveien 56
7270 DYRVIK
Gnr.: 41 Bnr.: 44

Rapportansvarlig:
Holmen Takst AS
Per Arne Gustad
Siholmen,
7260 SISTRANDA
Tel: 92211222
E-mail: gustadperarne@gmail.com



NITO Takst

Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): STOILOV STOIL MARINOV, STOILOVA EMANUELA MLADENOVA
Type tomt: 0
Matrikkel: Gnr. 41 Bnr. 44
Adresse: Strømøyveien 56 - 7270 DYRVIK

Dokumentkontroll

Eieres egenerklærings skjema er gjennomgått

Andre opplysninger

Bygningen opplyses å være oppført i 1952, og har en etasje og blindkjeller. Bygningen har ringmur/yttervegger i betongstein utvendig kledd delvis med metallplater og delvis pusset. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Takrenner er i stål og plast. Vinduer i trerammer med 2-lags isolerglass. Bygningen har ettløps pipe med ett tilkopledd ildsted i stue. Det gjøres oppmerksom på at denne rapporten refererer til undersøkelsesnivå 1, som er en visuell kontroll med enkle måleinstrumenter. Det henstilles til kjøper om at rapporten gjennomgås grundig, gjerne sammen med bygningskyndig. Ønskes ytterligere kontroll må dette rekvireres separat.

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Boligen er bygd av solide materialer og med en god håndverksmessig standard. Det ble ikke registrert strakstiltak, men det registreres mindre lekkasjer på yttertak. Videre undersøkelser anbefales vedr dette og vegg i forbindelse med badrom hvor det indikeres fukt i vegg ved dusj.

Det anbefales forøvrig å gjennomgå denne rapporten nøye for kommentarer, anbefalinger og levetidsbetraktninger.

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
Enebolig	1952	



Strømøyveien 56
7270 DYRVIK
Gnr.: 41 Bnr.: 44

Rapportansvarlig:
Holmen Takst AS
Per Arne Gustad
Siholmen,
7260 SISTRANDA
Tel: 92211222
E-mail: gustadperarne@gmail.com



NITO Takst

Bygg : Enebolig

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på

www.nitotakst.no og www.ntf.no

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis. Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

Bygg A: [object Object] - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1 etg	94	82	81	1
Sum bygning	94	82	81	1

Bygg A: [object Object] - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1 etg	Stue, kjøkken, 2 soverom, gang, bad, VF	Kott

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	94	82	81	1

Kommentarer til arealberegningen

Arealer er oppmålt iht Norsk standard 3940 og takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling.



Grunn og fundamenter

*Vurdering av byggegrunn og fundamentering.
Grunnundersøkelser ikke foretatt.*

Vurdering

TG: 1

Ut fra terreng rundt bygningen ser det ut som bygningen er fundamentert helt eller delvis på fjell. Visuell inspeksjon av grunnmur viser ikke tegn på at setninger har funnet sted, og byggegrunn vurderes derfor som stabil. Geotekniske undersøkelser er ikke foretatt.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

TG: 1

Bygningen er sannsynligvis oppført på murer av betongstein. Muren er inspisert på tilgjengelige flater både ut og innvendig. Det er ikke registrert spesielle feil eller mangler vedr ringmuren, bortsett fra noe malingsavskalling og mindre riss..

Drenering

*Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drensør.
Observasjonene er visuelle.*

Vurdering

Bygningen har ikke rom under terreng, og drenering er derfor av sekundær betydning.

Levetid

Normalt intervall for utskifting av drenssystem med drensledninger er mellom 20 og 60 år

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Vurdering

TG: 2

Veggkonstruksjon består sannsynligvis av betongstein som er dels pusset og dels kledd med metallplater utvendig. Innvendige flater er platekledd. Det ble foretatt inspeksjon fra bakkenivå og det ble ikke registrert negative avvik vedr selve fasadene. Når det gjelder vinduer og beslagløsninger er disse delvis mangelfulle og det antas at fuktinntrengning kan forekomme. Dette indikeres bl. a i vindfang hvor det måles forhøyde fuktverdier under vindu. Videre undersøkelser kan evt anbefales.

Levetid

Normalt intervall for bytte av fasadekledning av stålplate er mellom 20 og 40 år



Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vurdering

TG2

VINDUER

Vinduer er i hovedsak 2-lags isolerglass i trerammer som er fra forskjellige tidsperioder fra 1978 til 2012. Vinduene har rammer og karmen i tre. Det ble foretatt visuell kontroll, stikktakninger med stikkredskap og kontrollert tilfeldig valgte åpne/lukkemekanismer. Vindu på bad og i vindfang er sterkt fuktpåvirket. Det registreres også enkelte punkterte vinduer i bygningen samt sprekk i glass i vindfang. I kjeller er vinduer ødelagt og delvis igjenkledd. Utskifting av en del vinduer er påregnelig. Det vises forøvrig til levetidsbetraktninger under.

TG2

YTTERDØR INNGANG

Ytterdør er en malt dør med glassfelt. Døren er av nyere dato. Det registreres at døren har en del skader som har ført til at døren er fuktpåvirket.

TG1

INNERDØRER

Innerdører er malte tredører. Det ble ikke registrert feil eller mangler vedr. disse.

TG2

LUKE TIL BLINDKJELLER

Døren er en plassbygd tredør. Døren er noe fuktpåvirket/værslitt.

Levetid

Normalt intervall for utskifting av trevindu er mellom 20 og 60 år

Normalt intervall for utskifting av tredør er mellom 20 og 40 år

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Vurdering

TG: 2

Takkonstruksjonen har saltaksform med utbygg over inngangsparti som har valmtaksform. Takkonstruksjonen er oppbygd som plassbygd takkonstruksjon og med kaldt loft. Loftet er etterisolert mot himling i boligrom. Det ble foretatt en visuell vurdering av arealet og gjort fuktmålinger i treverk. Det registreres fuktinntrengning ved pipe og ved gradrenner på utbygg ved inngang. Her er taktro og sperrer fuktpåvirket. Det registreres også at isolasjon er lagt helt ut mot raft og at lufting av arealet er litt utilstrekkelig. Lekkasje på tak anbefales utbedret og lufting forbedret. Tilstandsgrad 2 grunnet bemerkede forhold.



Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Vurdering

TG: 2

Yttertak er tekket med metallplater som opplyser å være ca 2013. Det ble foretatt en visuell besiktigelse fra bakkenivå og på kaldt loft. Det ble også gjort fuktmålinger i treverk på kaldt loft. Det registreres mangler vedr beslag, gradrenner og det registreres også vanninntrengning på loft rundt pipe og gradrenner. Generelt ser utførelse av tekking noe ufagmessig ut og her anbefales en gjennomgang av kvalifisert håndtverker og utbdring av mangler slik at tekking og undertak får en fagmessig og tett utførelse.

Levetid

Normalt intervall for omlegging/utskifting av stålplater med plastbelegg er mellom 10 og 45 år

Renner, nedløp og beslag

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Vurdering

TG: 2

Bygningen har takrenner av plast og metall. Taknedløp mangler. Takrenner er dels av plast og dels av stål. Her bør vurderes utskifting til takrenner fra samma system for å sikre at renner er tette. Taknedløp bør monteres.

Levetid

Normalt intervall for utskifting av takrenne/nedløp i sink eller plastbelagt stål er mellom 25 og 35 år
Normalt intervall for utskifting av takrenne/nedløp i plast er mellom 20 og 30 år

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

Vurdering

TG: 3

Bygningen har en terrasse med adkomst fra terreng. Terrassen har dekke og rekkverk i impregnert treverk. Fundamentering har delvis kollapset og reparasjoner er nødvendig.

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Vurdering

Boligen har en stk ettløps teglsteinspipe som er fundamentert til grunn. Pipa har heldekkende beslag mot taktekking. Feieluke er plassert i blindkjeller. Bygningen har ildsted i stue. Det opplyses at spjeld er defekt og må utskiftes. På generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av pipe og ildsted av det lokale brann og feiervesen.



Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Vurdering

Bjelkelag mot blindkjeller er tre bjelkelag. Det registreres en del flateavvik på gulv i boligrom. Det registreres også forholdsvis høye fuktverdier i treverk i blindkjeller og normalt vil noe råte i bjelkelag være påregnelig. Her kan evt videre undersøkelser med hulltaking anbefales.

TG: 2

Rom under terreng

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Vurdering

Bygningen har blindkjeller og det gjøres oppmerksom på at dette generelt betegnes som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens mhp fukt og råteskader. Arealet ble inspisert visuelt og det ble foretatt fuktmålinger i bjelkelag. Det registreres forholdsvis høye fuktverdier i treverk og normalt vil noe råte være påregnelig i bjelkelag. Videre undersøkelser kan evt. anbefales.

TG: 2

Bad,

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badrom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurdering

Baderommets alder er ukjent, men antas å være mer enn 15 år gammelt og har keramisk flis på gulv, malt tapet og keramisk flis på vegger og tak-ess plater i tak. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, WC, dusjplass med dusjvegg og opplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres via vifte i vegg. Rommet har to sluk. Det registreres at det er fall i feil retning mot sluk, og en del løse fliser. Det ble foretatt fuktmåling i vindfang mot dusj og her registreres forhøyde fuktverdier som kan indikere manglende eller utett tettesjikt. Nærmere undersøkelser anbefales. Hvis rommet ikke skal rehiiteres kan en midlertidig løsning være å montere dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.

TG: 2

Levetid

Normalt intervall for utskifting av tappebatterier er mellom 10 og 30 år
Normalt intervall for utskifting av flis og reparasjon av underlag ved keramisk flis i badrom er mellom 10 og 20 år



Strømøyveien 56
7270 DYRVIK
Gnr.: 41 Bnr.: 44

Rapportansvarlig:
Holmen Takst AS
Per Arne Gustad
Siholmen,
7260 SISTRANDA
Tel: 92211222
E-mail: gustadperarne@gmail.com



NITO Takst

Kjøkken

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurdering

TG: 2

Kjøkken og innredning er av eldre dato og dører var delvis demontert for maling på befaringsdagen. Rommet har laminat på gulv, malt panel på vegger og malte plater i tak. Innredning har profilerte fronter, laminat benkeplater og heldekkende benkebeslag i rustfritt stål med to kummer. Det er montert avtrekksvifte over stekesone. Det ble foretatt fuktsøk på erfaringsmessig utsatte steder uten at det ble registrert indikasjoner på skadelig fukt. Tilstandsgrad 2 grunnet generell alder og slitasjenivå.

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Vurdering

Trykkvannsrør i bygningen er av kobber og avløpsrør i plast. Tilfeldige tappesteder er kontrollert og vanntrykk oppleves som normalt. Varmtvannstank er plassert i blindkjeller, og er utskiftet etter byggeår (produsert i 2006). Det registreres noe mangelfullt klamrede rør i blindkjeller. Ut over dette er ikke vvs-anlegg kontrollert da dette krever spesielle kunnskaper og må evt. rekvireres spesielt.

Levetid

Normalt intervall for utskifting av tappebatterier er mellom 10 og 30 år

Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år

Elektrisk anlegg

Vurdering

Det er ikke gjort videre vurderinger vedr elektrisk anlegg da dette krever spesialkompetanse og utstyr.

På generelt grunnlag anbefales å rekvirere en egen eltakst for å vurdere det elektriske anleggets tilstand.

Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur.

Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget.

Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Vurdering

TG: 1

På grunnlag av visuelle observasjoner vurderes terrenghelning som tilfredsstillende.



Strømøyveien 56
7270 DYRVIK
Gnr.: 41 Bnr.: 44

Rapportansvarlig:
Holmen Takst AS
Per Arne Gustad
Siholmen,
7260 SISTRANDA
Tel: 92211222
E-mail: gustadperarne@gmail.com



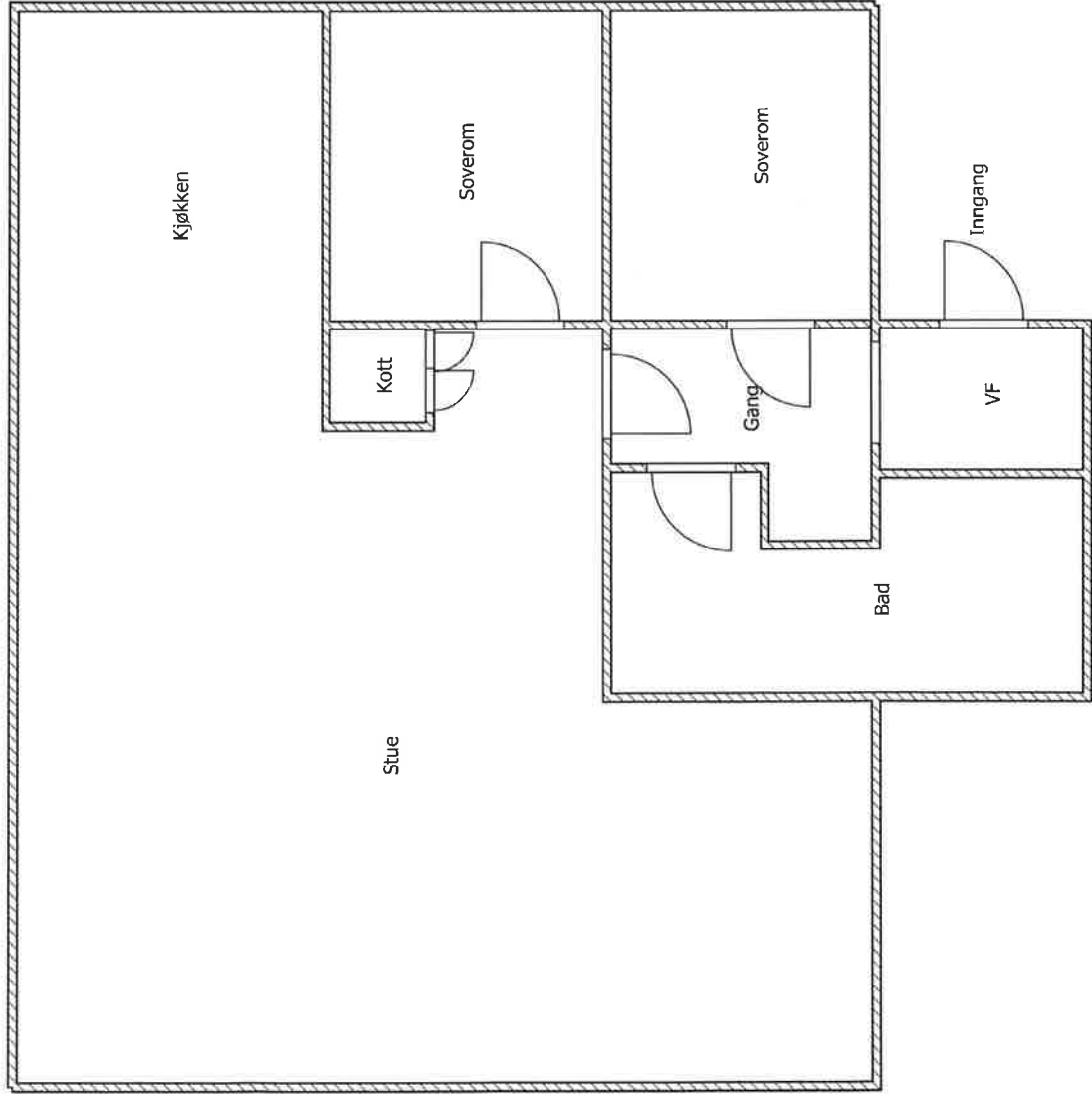
Underskrifter

Sistranda, 04.11.2015

Takstingeniør



Per Arne Gustad



Planskisse gnr 41 bnr 44 i Frøya kommune
Dette er en skisse og er ikke korrekt i alle detaljer/målestokk
04.11.2015 Per Arne Gustad

Navn: Takst-Forum Trøndelag AS
Saksbehandler: ESPEN1986

Matrikkelutskrift

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 41, Bruksnr 44	Kommune:	1620 Frøya
Adresse:		Grunnkrets:	207 Stølan
Veiadresse:	Strømøyveien 56, gatenr 20005	Valgkrets:	4 Nesset
	7270 Dyrvik	Kirkesogn:	9060901 Frøya
Oppdatert:	29.04.2014		

Grunnarealer mv. – Matrikelopplysninger

Matrikel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	15.12.1986	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 273,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Areal hentet fra eiendomsbase				

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.12.1986	Avgiver	1620/41/17	-1 274,0
	Matrikelført:		Mottaker	1620/41/44	1 274,0

Bebyggelses arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Strømøyveien 56	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	183385925			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FRØYA KOMMUNE.

1. RETTSVIRKNING

Med hjemmel i PBL § 11-6.

Kommuneplanens bestemmelser og arealbruk gjelder foran eldre planer. Kommuneplanens arealdel omfatter hele Frøya kommune sitt sjø og landareal. Revisjonen omfatter kommuneplanens arealdel fra 2001, Kystsoneplanen fra 1999, Kommunedelplanene for Hamarvik/Flatval 30.08.01, Nordskag Kverva 29.03.01, Leirvika Bonenget 27.11.02, Sandvika Klubben Gurvikdalen 26.06.00, Dyrøya 30.06.05, Titran 26.10.00, Nesset/Dyrvik 29.03.01, Uttian 29.03..2001, Mausund 04.03.03, Sula 27.01.04, Bogøya 27.09.07.

Følgende Strandsoneplan innarbeides i kommuneplanen: Fillingsnes øst.
Følgende reguleringsplan innarbeides i kommuneplanen: Ottervika

2. HENSYNSSONER.

Gitt med hjemmel i PBL § 11-8.

a) Det er innført hensynssone for restriksjonsområder for drikkevannskildene

Restriksjoner for drikkevannskilder gjelder for alle tiltak innenfor sonene.

Gjelder hensynssoner:

1. Kirkdalsvatnet
2. Hammarvatnet.

Innenfor disse områdene er det ikke tillatt med inngrep av noe slag som kan påvirke vannkvaliteten.

Innenfor hensynssonen gjelder forbud mot fradeling og oppføring av bolig-ervervs- og fritidsbebyggelse.

For Hammarvatnet gjelder også hensyn som viktig kulturmiljø.

c) Hensynssone for bevaring av naturmiljø:

3. Hensynssone for Froan naturreservat og landskapsvernområde:

Fylkesmannen har forvaltningsmyndigheten i området. Det tillates ikke tiltak som er i strid med verneforskriften eller tiltak som forringer verdiene som ligger til grunn for vernet i Froan.

4. Stormyra naturreservat.

5. Vassholmen naturreservat. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet.

Vern av sjøfugl.

c) Hensynssone bevaring av kulturmiljø:

6. Halten: Forslag til bebyggelsesplan for Halten fra 2003 skal legges til grunn for behandling av byggesaker i hensynssonen. Temakart

7. Rottingen

8. Vågøya

9. Heia, Titran.

d) Hensynssone for framtidig vindmøllepark. 10:

Tiltak innenfor denne sonen skal ikke være til hinder for framtidig bygging av vindmøller. Hensynssonen gjelder fram til konsesjonsbehandlingen er avgjort. Dersom konsesjon blir gitt, vil hensynssonen måtte erstattes av reguleringsplan

for tiltaket. Dersom konsesjon ikke blir gitt, opphører hensynssonen og planformål i plankartet blir gjeldende.

d) Hensynssone områder båndlagt i påvente av reguleringsplanlegging:

11. Utbyggingsområdet Sørøyan
- 12) Skarpneset
- 13) Kverva boligområde.

f) Hensynssone der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. I denne sonen gjelder reguleringsplan angitt med planident.

3. GENERELLE BESTEMMELSER TIL PLANEN:

Gitt med hjemmel i § 11-9. Gjelder hele Frøya kommune.

3.1. Krav om reguleringsplan før tiltak: § 11.9.1.

Gjelder i følgende områder avsatt til byggeområder i kommuneplanen:

Til boligformål Utbyggingsområde bolig(UB):

Hamarvik /Flatval;UB1,UB2, UB14,UB15,UB16.

Dyrvik/Neset:UB3,UB4,UB5,

Stølan/Svellingen; UB6

Dyrøya: UB8,UB9,

Valen: UB11

Nordskag/Kverva: UB7.

Til utbyggingsformål fritidsbolig: (UF)

Hallaren :UF 24 og Stølan UF 23

Til utbyggingsformål bolig og fritid: (UBF)

Mausund: UBF 21,UBF 22, UBF 26, UF 26

Bogøya: UBF 20,UBF19,

Sula: UBF 17, UBF18

Til komplett materiale for reguleringsplan kreves plan for tekniske anlegg som vann, avløp og veg.

3.2. Utbyggingsavtaler: § 11.9.2.

Frøya kommune vil vurdere å inngå utbyggingsavtaler med private for å sikre opparbeiding og ferdigstillelse av byggeområder for bolig, næring og infrastruktur.

Det kan kreves utbyggingsavtaler for planlegging og utbygginger av næringsområder og boligområder.

Utbyggingsavtaler kan inneholde avtale om fordeling av utgifter til teknisk infrastruktur, opparbeiding av friområder, gang-og sykkelveger med mer som er nødvendig for utbygging i et område. Vedtak om utbyggingsavtale gjøres i forbindelse med reguleringsprosessen.

3.3. Bestemmelser om utslipp av sanitært avløpsvann:

PBL § 11.9.3.

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEINDELING AV FRØYA KOMMUNE JAMFØR FORURENSNINGSFORSKRIFTENS KAP 12, §§ 12-8 – 12-9

1. Virkeområde
Bestemmelsen gjelder for utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter, turistbedrifter og liknende virksomhet med utslipp mindre enn 50 pe. For virksomheter som kun slipper ut gråvann, gjelder dette bare dersom det er innlagt vann.
2. Områdeinndeling vist i Temakart bestemmelser om avløp.
 - a) Følsomt område:
Drikkevanskildene Kirkdalsvatnet og Hammarvatnet med tilhørende lokalt nedbørsfelt. – Hensynssone i plankartet.
Krav til renseeffekt skal minst etterkomme § 12-8 punkt b) i Forurensningsforskriftens kap. 12
 - b) Normalt område:
Alle ferskvannsføremster i Frøya kommune og alle andre land- og vannområder som ikke kommer innenfor a) eller c).
Krav til renseeffekt skal minst etterkomme § 12-8 punkt c) i Forurensningsforskriftens kap. 12.
 - c) Mindre følsomt område:
Kystfarvann med tilstrekkelig dybde (minimum 2 meter under laveste vannstand) og tilstrekkelig vannutskifting.
Krav til renseeffekt skal minst etterkomme § 12-9 i Forurensningsforskriftens kap. 12.

Kommuneplanen kartfester Frøya kommunes inndeling i følsomt, normalt og mindre følsomt område. Temakartet gir en illustrasjon av områdeinndelingen og minimums krav til renseeffekt. Lokale forhold kan resultere i strengere krav til renseeffekt.

3. Forhold til eksisterende utslipp
Tillatelser til utslipp av sanitært avløpsvann gitt i medhold av forurensningsloven og tilhørende forskrifter før 1. januar 2007 er fortsatt gjeldende.
Utslipp etablert før 1. januar 2007) og som det på tidspunkt for etablering ikke måtte innhentes tillatelse for etter det på den tid gjeldende regelverk, er fortsatt lovlige. Kommunen kan likevel i forskrift eller enkeltvedtak bestemme at slike utslipp er ulovlige etter en fastsatt frist.
4. Avvikende krav
Med hjemmel i Forurensningsforskriftens kap. 12 § 12-5 kan Frøya kommune fastsette krav som fraviker bestemmelsene i §§ 12-7, 12-8, 12-9, 12-10, 12-11, 12-12 og 12-13. Det vises til egen veileder fra Frøya kommune.

3.4. Rekkefølgekrav: § 11.9.4.

Lekeplasser og uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av vegger og annen infrastruktur.

3.5. Krav til areal for lekeplasser og uteoppholdsarealer: § 11.9.5.

I reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområder disponeres og nye bygg utformes slik at det oppnås gode private og felles utearealer. Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet i samsvar med følgende areal- og kvalitetskrav:

Privatareal:

Minimum 6 m² pr boenhet for leilighetsbygg og blokkbebyggelse.

Minimum 30 m² pr boenhet for annen type bebyggelse.

Fellesareal (minimumsareal pr boenhet ved 4 eller flere enheter):

25 m² for leilighetsbygg og blokkbebyggelse.

50 m² for annen type bebyggelse.

Arealene skal tilrettelegges for allsidig lek og andre aktiviteter, for ulike brukergrupper, til ulike tider på året.

Arealene skal ha en skjermet plassering med gode sol- terreng- og miljøforhold.

Terrenget skal ingen steder være brattere enn 1:3.

Arealene skal ha trafiksikker og tydelig adkomst direkte fra boligområdene de tilhører. Det skal dokumenteres tilfredsstillende parkeringsareal.

Frøya kommune har følgende norm for parkeringsareal:

Enebolig, småhus: 3 biler pr. leilighet

Rekkehus: 2 biler pr. leilighet

Hybel/Hybelbygg: 1 bil pr. hybel

Kirke, kino, teater forsamlingshus: 0,5 bil pr. sitteplass

Forretningsbygg:

Detaljhandel: 1,5 bil pr. 100m²

Varehus: 3,0 bil pr 100m²

Kontor: 1,5 bil pr 100m²

Skoler:

Barnehage/barneskole: 0,6 bil pr. ansatt

Videregående skole 0,6 bil pr.ansatt og 0,4 bil pr.elev over 18 år.

Industri:

Verksted: 1,2 bil pr 100m²

Lager: 0,5 bil pr.100m²

Hotell/gjestgiveri: 1,0 bil pr.rom og 0,5 bil pr.ansatt

Restaurant,kafè, gatekjøkken,kiosk: 0,3 bil pr.sitteplass

Idrettsanlegg: 0,5 bil pr tilskuer og 0,3 bil pr.ansatt

Sykehus/sykehjem: 0,3 bil pr.sengeplass og 0,6 bil pr.ansatt

Bensinstasjon: min.12 bil for service og minst 6 bil for tanking

3.6. Krav om tilgjengelighet for alle.

Offentlige bygg, næringsbygg og leilighetsbygg skal vise tilfredsstillende tilrettelegging for universell utforming. Utforming vises i henhold til bestemmelser i teknisk forskrift.

3.7. Miljø, estetikk.

Der det etter kommunens vurdering er eksisterende, bevaringsverdige bygningsmiljø kan det kreves at ny bebyggelse skal tilpasse seg dette. Dette kan gjelde både sjøhusbebyggelse, bolig-/fritidsbebyggelse og annen bebyggelse.

Før ombygging eller riving av eldre SEFRAK registrerts bygninger godkjennes kan det kreves at det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet (fylkesantikvar).

3.8. Kulturminner: PBL § 11.9.7.

Alle inngrep/tiltak skal undersøkes mht kulturminner før tillatelse til tiltaket blir gitt. Kjente registrerte kulturminner er avmerket i plankartet. Slettringen, Vingleia, Sula og Halten fyrstasjoner er fredet. Hallaren, Titran og Sauøya kirkesteder er viktige kulturminner.

3.9. Byggegrenser i Strandsonen.PBL§11.9.6. (Unntak fra PBL § 1.8).

Det er innført differensiert strandsoneforvaltning i hele kommunen.

For byggeområder og LNF med tillatt spredt bygging gjelder byggegrenser som varierer fra 0-100 m fra sjøen.

3.10. Bestemmelser for bygg i strandsonen for Frøya kommune. PBL § 11.9.6. Bestemmelsene gjelder for all bebyggelse i 100 meters beltet mot sjø.

NAUST, SJÅ/SJØBOD, BRYGGE.

Naust er en enetasjes bygning primært for oppbevaring av båter (båthus) med tilhørende utstyr. Bygningen kan også benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst i fritids- og yrkessammenheng. Gavlvegg skal som hovedregel vende mot sjø og ha båtport. Bygningen skal ligge slik til i terrenget at det er naturlig å anlegge båtstø eller lundbru til porten. Som båtport tillates skyveport eller delt hengslet port. Maks størrelse for sjøhus/naust er 40 m².

Sjø eller sjøbod er en 1 eller 1 ½ etasjes bygning primært for oppbevaring av utstyr for sjøaktiviteter men normalt ikke for oppbevaring av båt. Bygningen kan også benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst i fritids- og yrkessammenheng. På sjå kan tillates takutbygg som takkelhus på langvegg eller gavl plassert over lasteplass/sjø. På sjå kan også tillates fast platting/kaifront inntil 2 meter foran vegg mot sjø og inntil 1,0 meter langs en av sideveggene.

Brygge er bygning til samme formål som sjå, men oppført i 1 ½ eller flere etasje og/eller med grunnflate større enn 60 m². Retningslinjer for utforming blir de samme som for sjå.

Naust oppføres med saltak 32 - 37 grader. Sjø eller brygge med 32 - 45 grader. Utvendig veggkledning skal være stående trepanel. Naust og sjå kan ha inntil to firedelte vinduer på inntil tre veggflater. Hvert med største lysmål 1 m². Vinduene skal være kvadratiske eller med større høyde enn bredde. Det skal tilstrebes knappe takutstikk. Største tillatte gesimshøyde for naust og sjå er 270 cm regnet fra underkant bunnsvill i sjå eller gjennomsnittlig golvnivå i naust med skrått golv.

Naust, sjå og brygge tillates ikke innredet med rom for varig opphold unntatt i yrkesmessig sammenheng for fisker med fiskeriregistrert fartøy.

Maksimal tomtestørrelse for naust/sjå er 150 m² med maksimal bredde i strandlinjen 10 meter.

BOLIG, FRITIDSBOLIG

Alle boliger og fritidsboliger skal fundamenteres på grunnmur. Bygg skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmur blir lavest mulig. De skal plasseres i terrenget slik at silhuettvirkning unngås i forhold til naboer og ferdselsveier.

Det kan kreves at nybygg skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

Terrasser/plattinger skal fortrinnsvis plasseres på terrengnivå der dette er mulig.

Tomt for fritidsbolig skal ikke overstige 800 m².

FARGESETTING

Sjøhus/ naust i strandsonen inntil 35 meter fra sjøen skal ha rød eller okergul farge, alene eller i kombinasjon. Det kan benyttes hvitt som kontrastfarge på dør- /vindusomramminger og på vindskier. Brygger kan ha hvit hovedfarge.

Fargesetting av øvrige bygninger innenfor bestemmelsesens virkeområde skal omsøkes i forbindelse med byggesøknad og godkjennes av kommunen. Dette gjelder også omfarging av eksisterende bebyggelse.

3.11. Miljø.

Masseuttak i strandsonen, for eksempel uttak av skjellsand ut over eget behov til husbruk, er ikke tillatt.

3.12.

Hus på flytende konstruksjoner som flytekaier er bare tillatt i tilknytning til akvakulturanlegg.

4. BESTEMMELSER TIL BESTEMTE AREALFORMÅL.

Gitt med hjemmel i PBL § 11-10.

4.1. BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL§ 11-7, 1.

4.1.1. Byggeområde sjøhus/naust (Annen type bebyggelse og anlegg):

Generelle bestemmelser for bygg i strandsonen 3.10 gjelder.

Maksimal tomtestørrelse er 150 m² med maksimal bredde i strandlinjen 10 meter.

4.1.2. Byggeområde for bolig.

I områder avsatt til byggeområde bolig, kan søknadspliktige tiltak ikke iverksettes før området inngår i en detaljreguleringsplan. Gjelder områdene:

Hamarvik /Flatval; UB1, UB2, UB14, UB15, UB16.

Dyrvik/Nesset; UB3, UB4, UB5,

Stølan/Svellingen; UB6

Dyrøya; UB8, UB9,

Valen; UB11

Nordskag/Kverva; UB13 og UB7.

I områder avsatt til byggeområde bolig der det ikke er krav om reguleringsplan tillates oppført boliger. Hvert bygg kan inneholde 2 boenheter. Dette er områder med eksisterende boliger, og der det tillates foretting.

I områder hvor det ikke kreves detaljreguleringsplan skal nybygg /tilbygg gis en god estetisk utforming og underordne seg den stedlige byggeskikk på en god måte. Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig. Bygg skal plasseres lavest mulig i terrenget slik at en unngår silhuettvirkning i forhold til naboer og ferdselsveger.

For all boligbebyggelse skal det dokumenteres at behovet for lekeplasser og tilstrekkelige utearealer er dekket innenfor rimelig avstand eventuelt i nærliggende områder. (Bestemmelsene 3.5.)

Byggesøknad skal vise tilfredsstillende tekniske løsninger og vise tilfredsstillende adkomst.

4.1.3. Byggeområde fritidsbolig.

Innenfor området byggeområde fritidsbolig kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i reguleringsplan.

Gjelder områdene:

Hallaren :UF 24 og Stølan UF 23

Til utbyggingsformål bolig og fritid: (UBF)

Mausund: UBF 21,UBF22, UBF 26

Bogøya: UBF 20,UBF19,

Sula: UBF 17, UBF18.

I områder avsatt til byggeområde fritidsbolig tillates oppført fritidsboliger dersom tiltaket kan vise tilfredsstillende adkomst og parkering, og bygget underordner seg landskapet og tilpasser seg eksisterende bebyggelse.

Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig slik at en unngår silhuettvirkning i forhold til naboer og ferdselsveger. Maksimal tomtestørrelse ved fradeling av tomt til fritidsbolig er 800 m², og største tillatte BYA er 25 %.

4.1.4. Byggeområde fritids- og turistformål:

Innenfor område avsatt til fritids- turistformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan.

I arealkategori område for sjøtilknyttet turisme, skal følgende bestemmelser gjelde: Ved utforming av reguleringsplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt.

Det settes strenge krav til infrastruktur i reguleringsplaner for turisme/reiseliv, bl.a. skal turstier for allmenn benyttelse planlegges og opparbeides.

Sjøtilknyttet reiseliv skal ikke være til hinder for utvikling av småbåthavn med nødvendig infrastruktur for området/grenda.

Sjøtilknyttet reiseliv skal baseres på bærekraftig bruk av naturressursene i området.

4.1.5. Byggeområde næringsbebyggelse:

Næringsområde Leirvik eksisterende.

Næringsområde Bonenget eksisterende.
Næringsområde 'Dyrøy nord slipp' eksisterende.
Næringsområde Dyrøy trelast eksisterende.
Næringsområde ved Dyrøy fergeleie eksisterende.
Næringsområde Måsøyvalen- inngår i område med krav til reguleringsplan-
Næringsområde Hestøya , Uttian eksisterende.
Næringsområde Meløya, Uttian eksisterende
Næringsområde Valen eksisterende.
Vikasundet Tangfabrikk eksisterende.
Næringsområde Dyrvik eksisterende.

Innenfor næringsområder er det tillatt med bygg på inntil max mønehøyde 12 m.

Nye næringsbygg ved sjø skal ligge på kote +3.0 o h.

Ved søknad om ny virksomhet, nye bygg, utvidet virksomhet innenfor næringsområder skal det dokumenteres godkjent adkomst og tilfredsstillende parkering for ansatte og besøkende.

Innenfor områder avsatt til næring kan det tillates nybygg/tilbygg og ominnredning til næringsvirksomhet. Alle søknadspliktige tiltak skal dokumentere evt utslippssøknad, støy og annen forurensing i forhold til omgivelsene

Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig.

Innenfor områder avsatt til næringsformål, der det i området inngår areal for massetak, kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før det er levert godkjent uttaksplan og plan for istandsetting etter avsluttet uttak.

Uttaksperiode skal være tidsavgrenset. Det skal utarbeides godkjent sikringsplan både for uttaksperioden og etter avslutning.

Det tillates ikke ytterligere utfyllinger i sjø uten at det er vist godkjenning etter havne- og farvannsloven og kulturminnemyndigheter.

4.1.6. Byggeområde forretning:

Innenfor området kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. For forretningsbygg skal det utarbeides utomhusplan som viser adkomst, parkering, gangadkomst og tilgjengelighet for funksjonshemmede – krav om universell utforming.

4.1.7. Byggeområde offentlig formål:

Omfatter barnehager, skoler, offentlige kontorer og bygg til allmenntillegte formål som grøndehus og kulturhus. Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering, adkomst – mulig adkomst med gang/sykkel.

4.1.8. Byggeområde grav og urnelund:

Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering, adkomst – mulig adkomst med gang/sykkel

4.1.9. Byggeområde idrettsanlegg:

Det tillates oppført bygninger og tilhørende med nødvendige funksjoner

Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering, adkomst – mulig adkomst med gang/sykkel.

4.2. BESTEMMELSER TIL SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR § 11-7, 2.

Bestemmelser i tråd med PBL § 11-10.

4.2.1. Underformål: Havn :

I arealkategori havneområder, skal følgende bestemmelser gjelde. I havneområder kan det oppføres kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler samt parkering. Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan dersom det ikke endrer eksisterende transportnett og det ikke er i strid med annet lovverk.

Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan. Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt.

4.3. BESTEMMELSER TIL GRØNNSTRUKTUR § 11-7,3.

Bestemmelser i tråd med PBL § 11-10.

4.3.1. Turveg:

Arealet omfatter viktige trasèer for turområder til fots. Trasèene skal holdes åpne og tilgjengelige for bruk til formålet.

Det kan tillates utbedring av traseen i form av grusing (asfaltering), drenering, legging av klopper i myrområder og tiltak som merking.

Behov for parkering løses i nærheten av offentlig veg.

4.4. BESTEMMELSER TIL LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL - § 11-7,5. Bestemmelser i tråd med PBL § 11-11.

4.4.1. Bestemmelser til Landbruks- natur og friluftsmål

Gjelder for LNF- områder der det bare er tillatt med tiltak i tilknytning til stedbunden næring eller fradele areal til slike formål.

Eksisterende lovlige boligeiendommer i LNF-områder inngår i planen. Erstatningsbolig, tilbygg, påbygg eller underbygging på eksisterende lovlig etablert bolig kan tillates.

Bod skal fortrinnsvis bygges sammen med boligen, og ikke lengre borte fra boligen enn 6 meter, og ikke mellom boligen og sjøen/vassdrag.

Gjelder ikke i områder med verdifullt biologisk mangfold.

Nye boliger tillates ikke.

Eksisterende lovlige fritidseiendommer i LNF-områder inngår i planen.

Gjelder ikke i områder med verdifullt biologisk mangfold. Temakart datert xx.

Erstatningsbygg, tilbygg, påbygg, og bod kan tillates. Max tillatt BRA er 90m².

Bod skal fortrinnsvis bygges sammen med fritidsboligen, men ikke lengre borte fra fritidsboligen enn 6 meter, og ikke mellom fritidsboligen og sjøen/vassdrag.

Anneks er en frittliggende enkel bod/bygning tilknyttet fritidshus eller bolig som kan innredes for overnattig. Anneks skal ikke kunne fradeles.

Eksisterende lovlig oppførte naust inngår i planen. Nye naust til fritidsformål skal ikke tillates. Bestemmelser for bygging i strandsonen 3.10 gjelder.

Tilbygg, påbygg og lignende må ikke på noe vis komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner i henhold til Kulturminnelovens §§ 3 og 6.

Det tillates oppført nødvendige bygninger i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst, ferdsel og akvakultur. Bestemmelser for bygging i strandsonen 3.10 gjelder. Det tillates bygninger(naust) til næringsformål
Det må dokumenteres formålet med bygget, og nødvendig dokumentasjon på yrkesutøvelse. Tiltak i strandsonen skal ikke være til hinder for allmennhetens tilgang til strandsonen og skal ikke omfatte store terrenginngrep og unødvendig inngrep i landskapet.

4.4.2. Bestemmelser til Landbruks- natur og friluftformål der spredt bygging av bolig fritidsbolig eller næringsbygg er tillatt. (antall enheter er definert i plankartet).

Generelle bestemmelser for bygg i strandsonen 3.10 gjelder.

Ved utbygging av 4 enheter eller mer er det krav om reguleringsplan.
Dersom det er krav om bygging av nye veger er det krav om reguleringsplan.

Lokaliseringskriterier:

Søknadspliktige tiltak skal ikke lokaliseres til områder for landbruksproduksjon. Dette gjelder dyrka mark i produksjon, som har vært i produksjon og arealer med beitebruk. Det tillates ikke nye boliger/fritidsboliger nærmere driftsbygning en 50 m.

Søknadspliktige tiltak skal ikke lokaliseres i byggeforbudssonen i strandsonen.

Søknadspliktige tiltak skal ikke tillates i områder med verdifullt biologisk mangfold vist på Temakart xx.

Før byggetillatelse gis skal byggets plassering dokumenteres i forhold til eksisterende bebyggelse og i terrenget.

Før det gis byggetillatelse skal det for bolig vises nødvendig teknisk infrastruktur som vannforsyning, avløp, strøm og adkomst. Hvert bygg kan omfatte inntil 2 boenheter i boligbebyggelse.

Det skal vises hvordan kjøreadkomst, parkering med mer skal løses.

For fritidsbolig skal det vises planlagte løsninger for vann, avløp og strømtilførsel.

Det kan ikke kreves kjøreadkomst til alle fritidsboliger, men det skal vises til parkeringsplass nært offentlig veg.

Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig. Bygninger skal plasseres lavest mulig i terrenget slik at en unngår silhuettvirkning i forhold til naboer og ferdselsveger.

Søknadsppliktige tiltak skal ikke lokaliseres til hinder for allminnelig ferdsel og friluftsliv.

Søknadsppliktige tiltak må ikke på noe vis komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner i henhold til Kulturminnelovens §§ 3 og 6.

Dersom tiltaket omfatter behov for bygging av veg, skal dette gjøres på en mest mulig skånsom måte og vegen skal være åpen/ tilgjengelig for allmennheten.

Maksimal tomtestørrelse ved fradeling av tomt til fritidsbolig er 800 m², og største tillatte BYA er 25 %.

Maksimal tomtestørrelse for naust er 150 m² med maksimal bredde i strandlinjen 10 meter.

4.5. BESTEMMELSER TIL BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG § 11-7,6.

Bestemmelser i tråd med PBL § 11-11.

4.5.1.Farleder.

Farleder er markert i plankartet.

Temakart merket farleder og forvaltningssoner viser areal der kystverket har forvaltningsansvar. Søknader om tiltak skal etter 01.01.2010 forelegges kystverket til uttalelse og vedtak etter havne-og farvannsloven. Overordna for skipstrafikk skal sikres. Tiltak skal ikke føre til stenging eller innskrenking av tilgjengelighet og framkommelighet.

4.5.2.Underformål: Fiskerihavner (ferdsel og fiske) er markert med FH i plankartet.

Fiskerihavner : Aursøyane, Bremnesvågen, Dyrvik, Gjæsingen, Halten, Hammervågen, Havnevågen(Flatval), Inntian,Kya Mausundvær (Måøyholet og Gårdsøyaakeila), Nettet,Sandvik, Sauøya, Sistranda, Sula, Sætervågen, Sørburøya, Titran og Ørnflaugvågen.

Søknader om tiltak skal etter 01.01.2010 forelegges kystverket til uttalelse og vedtak etter havne-og farvannsloven.

Disse skal forbeholdes næringsaktive fiskere og tilhørende fiskeriretta næringsvirksomhet.

Adkomst til fiskerihavner skal ikke hindres av andre fartøyer eller tekniske innretninger av midlertidig eller varig art.

Bygninger: I tilknytning til fiskerihavner tillates oppført brygger, naust, lager, industribygg for båt- og fiskeutstyr som er nødvendig i næringsvirksomhet. For bygg til bruk i næring, tillates innredning for overnatting og sanitære anlegg som tilfredsstillere mattilsynets krav.

Bestemmelsene for bygging i strandsonen 3.10 gjelder.

Som yrkesfisker regnes: Personer registrert i fiskermanntallet A eller B og som er eier/medeier av fiskeriregistrert fartøy.

4.5.3.Underformål: Småbåthavner (SBH)

jfr. plan- og bygningslovens § 11-9 og § 11-11:

Før etablering av småbåthavner skal det utarbeides reguleringsplan. Det skal utarbeides egen småbåthavnplan for Frøya kommune.

Småbåthavner skal etableres som fellesområder.

I arealkategorien område for småbåthavn, kan bølgedempende tiltak tillates i sjødelen av formålsområdet.

Følgende bestemmelser skal gjelde:

Hvis tiltak i sjø innebærer ikke-reversible tiltak, som for eksempel molo med steinmasser og/eller vesentlig utdyping i sjø og/eller vesentlig inngrep på land, så er dette ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljreguleringsplan.

I alle småbåthavner skal det være minst 1 gjesteplasser pr. 10 båtplasser for allmenn benyttelse, disse plassene skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelig.

Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskap og eksisterende bebyggelse.

Bestemmelsene for bygging i strandsonen 3.10 gjelder.

4.5.4. Drikkevann:

Arealformål for Kirkdalsvatnet og Hamarvatnet m/nedslagsfelt.

Klausuleringsbestemmelser og restriksjon for drikkevannskilder gjelder.

Kan følges opp med klausulering etter drikkevannsforskriften

Innenfor drikkevannskilden m/nedslagsfelt (tilsvarende hensynssonen) er det ikke tillatt med inngrep av noe slag som kan påvirke vannkvaliteten.

Innenfor hensynssonen gjelder forbud mot fradeling og oppføring av bolig- ervervs- og fritidsbebyggelse.

Områder som pr.i dag dyrkes ved pløying kan fortsatt pløyes. På dyrka arealer tillates ikke husdyrbeite nærmere enn 50 meter fra drikkevannskilden.

4.5.5. Fiske:

Innenfor disse områdene tillates ikke nye eller vesentlig utvidelse av eksisterende oppdrettsanlegg. I noen tilfeller kan det gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer hvis sektormyndighetene gir tillatelse.

I disse områdene skal fiskeriinteressene veie tyngst og være avgjørende for tillatelse til tiltak. Gjelder følgende områder:

F: Erviksvaet (3) : Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.

F: Bleika/Sandøya (4) : Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.

F: Dragsnessvaet (6) : Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.

F: Bogaskjærflua (8): Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.

F: Straumøyvågen (9): Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt. Fiskefelt og stegnsetting. Sektormyndigheter kan godkjenne oppdrett av skjell i dette området.

F: Rognansvaet (10): Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.

F: Dyrøysvaet (11): Fiskeriinteresser Område avsatt fiske- og gytefelt.

4.5.6. Naturområder:

Innenfor disse områdene tillates ikke nye eller vesentlig utvidelse av eksisterende oppdrettsanlegg. I noen tilfeller kan det gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer hvis sektormyndighetene gir tillatelse.

I disse områdene skal naturinteressene veie tyngst og skal være avgjørende for tillatelse til tiltak: Gjelder følgende områder:

N: Svingla (5) : område avsatt på bakgrunn av naturinteresser: myteområde grågås.

N – (16):

Fredet : Område definert som Ramsarområde 23.03.1996. Naturverninteresser viktigst.

N 17 og 18: Område Froan landskapsvernområde.

N – (19 Humlingsværet og Hilbåskjæret, 20 Hågsjælan, 21 Toskjæra): kystsoneplan 1999:

Områder avsatt med bakgrunn i naturinteresser – sjøfugl. Naturverninteresser viktigst.

4.5.7. Friluftsområde:

Innenfor disse områdene tillates ikke nye eller vesentlig utvidelse av eksisterende oppdrettsanlegg. I noen tilfeller kan det gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer hvis sektormyndighetene gir tillatelse.

I disse områdene skal friluftinteressene veie tyngst og skal være avgjørende for tillatelse til tiltak: Gjelder følgende områder:

F: Andsteinen (7) : Viktig friluftsområde.

4.5.8. Kombinasjon naturområde /akvakultur:

F – Skarsvåg (15) kystsoneplan 1999:

Etablering av akvakultur / Tiltak i sjø skal vise hensyn til vassdrag med anadrome fiskeslag. Også kvartærgeologisk verneverdi.

4.5.9. Kombinasjon friluftsområde/natur:

Innenfor disse områdene tillates ikke nye eller vesentlig utvidelse av eksisterende oppdrettsanlegg. I noen tilfeller kan det gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer hvis sektormyndighetene gir tillatelse.

I disse områdene skal hensynet til naturinteresser og viktig friluftsområde veie tyngst og være avgjørende for tillatelse til tiltak: Gjelder følgende områder:

FFN: Lammøyvågen (1): Område med friluftinteressener, natur /vade og andefugl og kulturinteresser.

FNF: Titran (13): Område viktig for natur, kultur og friluftinteressener.

4.5.10. Kombinasjon friluftsområde /natur/fiskeinteresser:

I disse områdene skal hensynet til fiske- og naturinteresser og viktig friluftsområde være avgjørende for tillatelse til tiltak: Gjelder følgende områder:

FNF: Storfjorden (14): Område avsatt på grunn av natur, fiske- og friluftinteressener. Viktig viltområde for fugl, viktig utfartsområde, lokalt fiskefelt.

FNF: Ofsøyvågen (2): Område med friluftinteressener, andefugl, låssetting for sei.

NFF: Kya (12) : Avsatt med bakgrunn i natur, fiskeri og friluftssinteresser. Sjøfugl, kultur, fiskerihavn.

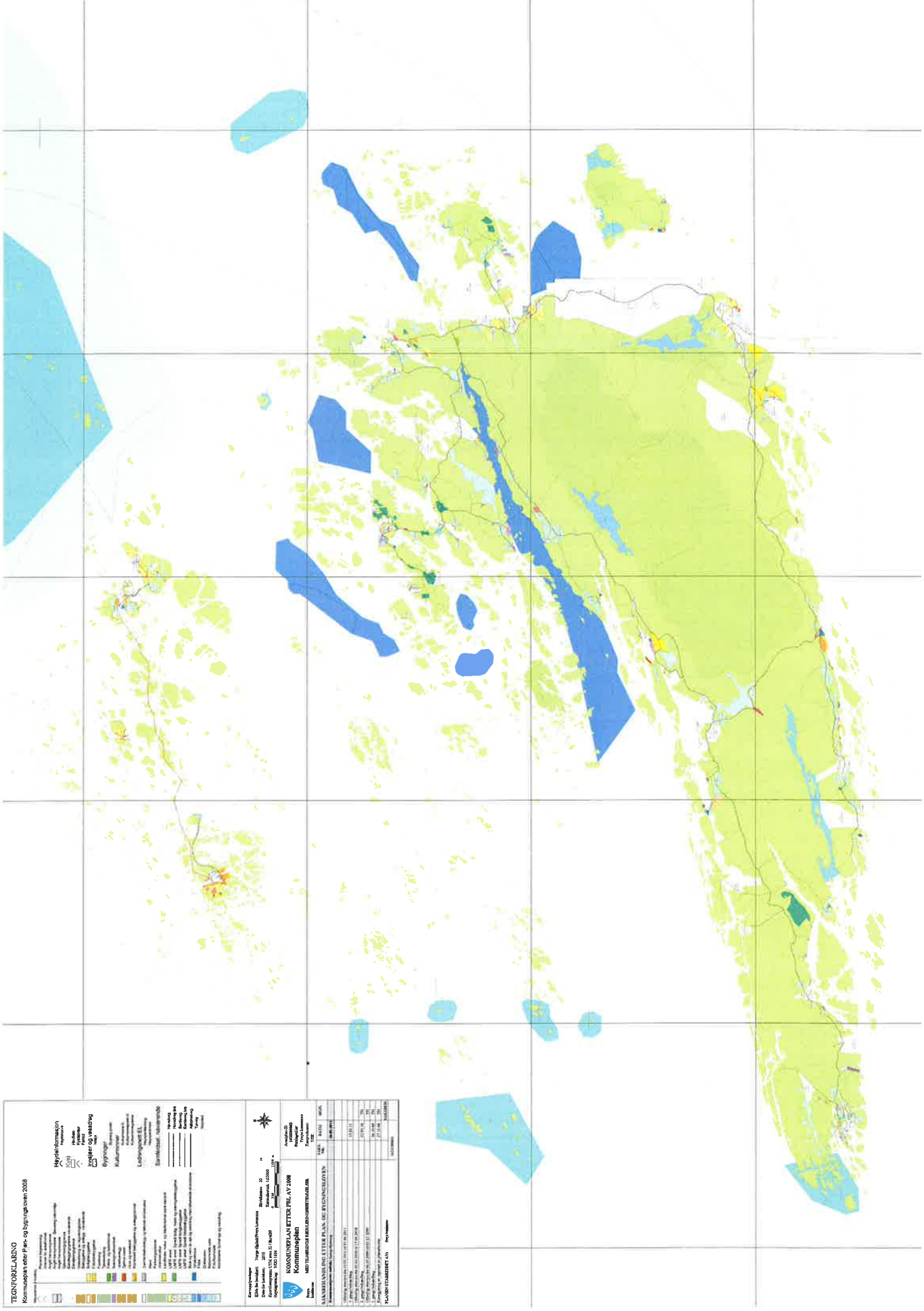
4.5.11. Kombinasjon fiske/ferdsel/akvakultur/natur/friluftsområder.

Innenfor disse områdene gis det adgang til etablering av akvakulturanlegg hvis sektormyndighetene gir sin tillatelse.

4.5.12. Vassdrag /ferskvann med byggeforbud.

Byggeforbud 50 m for ferskvann som har vanntilførsel til akvakulturanlegg. Gjelder følgende vann : Ervikvatnet, Valavatnet, Skagavatnet, Kystavatnet, Steinkarsvatnet, Kvernhusvatnet.

Byggeforbud 50 m for følgende ferskvann på bakgrunn av friluftssinteresser som fiske og bading: Steinsvatnet, Langvatnet, Ervikvatnet, Husvatnet, Kjeisvatnet og Korsvatnet.



TEGNFORKLARING
Kommuneplan eller Plan- og bygningsplan 2008

Hydrologisk plan
 - Høyeste vannstand
 - Høyeste vannstand med stormflod
 - Høyeste vannstand med stormflod og vind
 - Høyeste vannstand med stormflod og vind og bølger
 - Høyeste vannstand med stormflod og vind og bølger og stormflod
 - Høyeste vannstand med stormflod og vind og bølger og stormflod og vind
 - Høyeste vannstand med stormflod og vind og bølger og stormflod og vind og bølger
 - Høyeste vannstand med stormflod og vind og bølger og stormflod og vind og bølger og stormflod

Reguler og væsting
 - Byggeområde
 - Kulturområde
 - Landskapsverdi
 - Samfunnsplan, utvalgte områder
 - Høyeste vannstand med stormflod og vind og bølger og stormflod og vind og bølger og stormflod og vind og bølger og stormflod

Andre
 - Høyeste vannstand med stormflod og vind og bølger og stormflod og vind og bølger og stormflod og vind og bølger og stormflod og vind og bølger og stormflod

Andre
 - Høyeste vannstand med stormflod og vind og bølger og stormflod og vind og bølger og stormflod og vind og bølger og stormflod og vind og bølger og stormflod

Kartprosjekt
 Dato for kartet: 1999
 Kartprosjekt: 2008
 Kartprosjekt: 2008
 Kartprosjekt: 2008

Kommuneplan
 Kommunestyret
 Kommunestyret
 Kommunestyret
 Kommunestyret

Plan
 Kommunestyret
 Kommunestyret
 Kommunestyret
 Kommunestyret

Plan
 Kommunestyret
 Kommunestyret
 Kommunestyret
 Kommunestyret

Plan
 Kommunestyret
 Kommunestyret
 Kommunestyret
 Kommunestyret

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

PASSOLKORT

00.05307 00073

SØRENSKRIVEREN I
FOSEN

310.-
2.000.-

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Registernummer²

Kommune

Gnr. 41, Bnr. 44

FRØYA

OVERDRAS FRA

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

Inger Sofie Antonsen

28 06 43 . . .

TIL

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

Per Erik Reppe

20 06 49 . . .

KJØPESUMMEN KR. 100.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Eiendommen har rett til adkomst over hovedbruket langs eksisterende veg.
Eiendommen har rett til sjøledning og adkomst til denne.
Eiendommen er pålagt gjerdeplikt.

Retts kopi bekrefte



Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.
- Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

.....**Svellingen**.....
Sted

.....**15. januar 1987**.....
Dato

.....**Inger Sofie Antonsen**.....
Utstederens underskrift

.....**Alf Antonsen**.....
Ektefellens underskrift⁵

Inger Sofie Antonsen

Alf Antonsen
Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

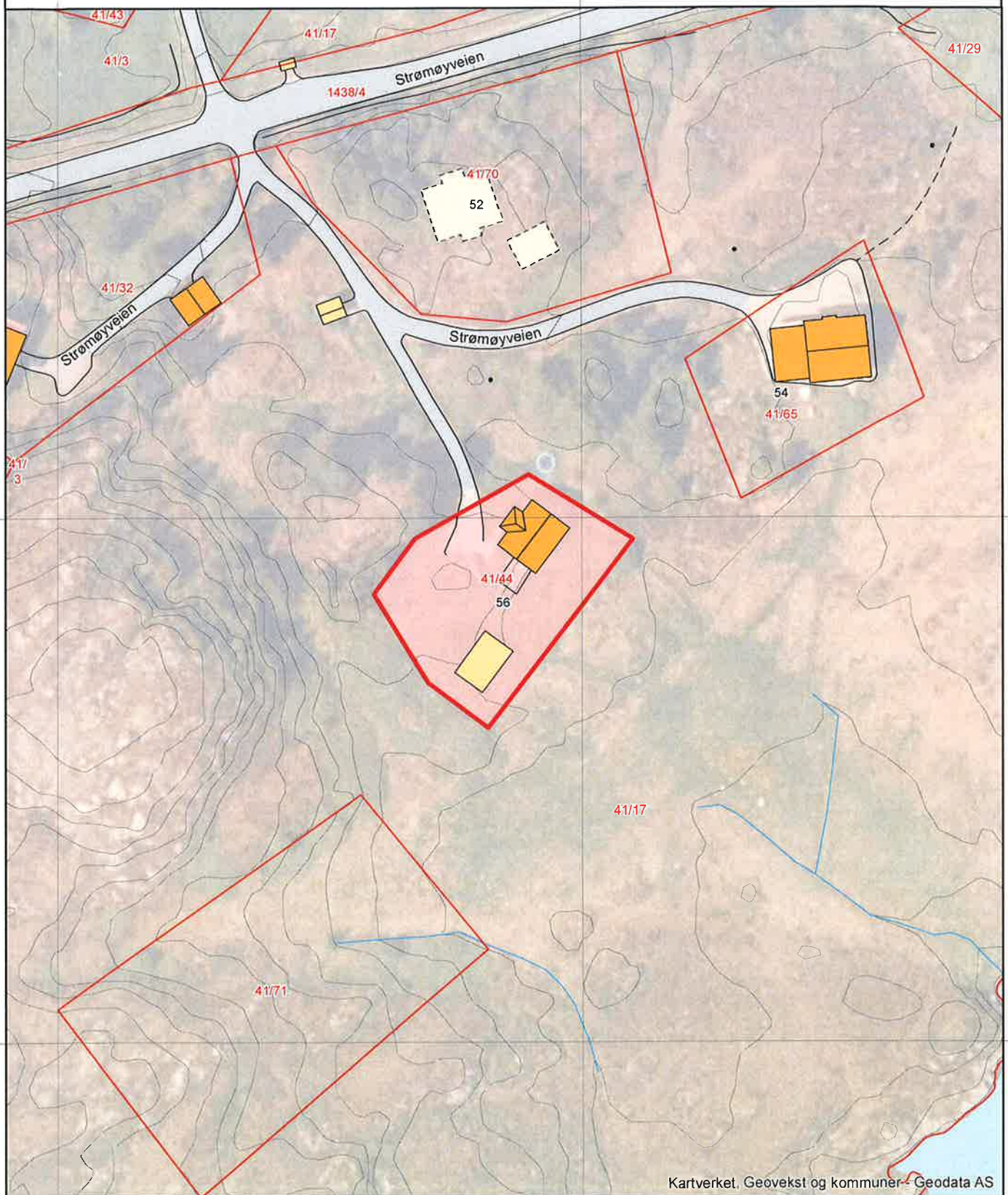
.....*Ivan Kåre Kjøbstad*.....
Vitneunderskrift

.....*Arvid E. ...*.....
Vitneunderskrift

.....**IVAN KÅRE KJØBSTAD**.....
Gjentas med blokkbokstaver

.....*Arvid E. ...*.....
Gjentas med blokkbokstaver





BINDEDE KJØPETILBUD

For eiendommen _____, Gnr.: _____, Bnr.: _____, Snr.: _____, Andel.: _____

i _____ Kommune. Oppdragsnummer: _____

Undertegnende inngir herved følgende bud på overnevnte eiendom:

Kjøpesum kr.: _____ + vanlige omkostninger iht. salgsoppgave

Kjøpesum (beløp med bokstaver) kr.: _____

Lånegiver:

Bank:	Navn/tlf	Kr:
Bank:	Navn/tlf:	Kr:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for oss/meg når det kommer til medhjelpers kunnskap.

Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven, og at Lov om avhending ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnede er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at akseptfristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen faller bort)

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til adv. Jon Reidar Aae til å begjære skjøtet utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side i salgsoppgaven, som jeg har lest.

Budgiver:	Budgiver:
Personnr:	Personnr:
Tlf dagtid:	Tlf dagtid:
Adresse:	Adresse:
Epost:	Epost:
Sign:	Sign:

Kun for Advokat Jon Reidar Aae. På uendret vilkår forhøyes budet til:

Kroner	Akseptfrist	Signatur	Dato	Kl.

Budet akseptert av Tingretten _____ den _____, kl. _____, sign. _____

Finansiering sjekket den, _____ Kommentar: _____, sign. _____